

Raadsvoorstel

stuknummer: 23.0004240



23-0127580

Raadsvoorstel

onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Afhang fase D

datum raad	24 oktober 2023	portefeuillehouder	E. Beurskens
bladnummer	2023.068	clustermanager	
agendapunt	3	behandeld door	

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Afhang fase D, te Horst' dat conform artikel 1.2.4. van Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd op een GBKN-ondergrond, vast te stellen.
2. Het exploitatieplan "8e herziening exploitatieplan de Afhang op structurele onderdelen" vast te stellen.

Aanleiding

In het Masterplan Wonen 2021-2025 is het doel geformuleerd om meer balans te krijgen op de woningmarkt. Het woningbouwplan Afhang fase D draagt bij aan de geformuleerde ambitie om 1.000 woningen te vergunnen tot en met 2025. Fase D is een onderdeel van het grotere van woningbouwplan de Afhang. Het nieuwe verkavelingsplan voor fase D past niet binnen het vastgestelde bestemmingsplan omdat de stedenbouwkundige opzet van het plangebied Afhang fase D verder uitgewerkt en verbeterd is. Een partiële herziening van het moederplan is hiervoor noodzakelijk. Als gevolg van deze bestemmingsplan wijziging, is een herziening van het exploitatieplan De Afhang noodzakelijk. Met dit ontwerp kunnen circa 73 woningen, met een maximum van 80, woningen in een groene omgeving worden gerealiseerd.

vervolg raadsvoorstel

Beoogd resultaat

We streven naar een gezonde woningmarkt waar vraag en aanbod samenkomen. Dit doen we door het ontwikkelen van gezonde wijken met daarin ruimte gereserveerd voor groen, klimadaptatie en ontmoeting.

Argumenten

1.1. De uitbreidingswijk (aanbod) voorziet in een woonbehoefte (vraag).

In de vergadering van 24 mei 2022 stelde de gemeenteraad het hoofdlijnenakkoord 2022-2026 'Horst aan de Maas in balans voor deze en toekomstige generaties' vast. Hierin is het doel dat inwoners kunnen wonen in een woning die past en op een plek waar zij zich thuis voelen. We nemen hiervoor de regie op de woningmarkt. We stellen randvoorwaarden op basis van kwaliteit, doorstroming, inclusie en betaalbaarheid. Hiervoor sluiten we aan bij de ambitie van het Masterplan Wonen 2021 - 2025, waarin we 1000 woningen vergunnen tot 2025. Om de kwaliteit en betaalbaarheid in beeld te brengen, is er onderzoek gedaan naar de woonbehoefte in Horst. Horst is een centrumdorp, waarin wordt gebouwd naar behoefte. De behoefte in Horst is groter dan het aantal plannen die in voorbereiding zijn, het toevoegen van ongeveer 73 woningen is dan ook een substantiële bijdrage om dichterbij de behoefte te komen. Er is op basis van de opgehaalde behoefte een gevarieerd woonprogramma ontwikkeld. Te noemen 12 levensloopbestendige appartementen, 18 rijwoningen, 30 twee-onder-een-kapwoningen en 13 vrijstaande woningen. Meer dan de helft van de woningen is levensloopbestendig. Dit gevarieerde programma voorziet in de behoefte van starters en ouderen en zorgt voor doorstroming op de woningmarkt van Horst. Met toevoeging van 35% sociale huurwoningen komt het plan tegemoet aan de grote vraag naar sociale huurwoningen en het in het Masterplan Wonen opgenomen kader van 30% sociale huur. De overige 65% van de woningen wordt te koop aangeboden. Dit is in dit plan gebaseerd op eerder gemaakte afspraken. Een nadere definiëring van 'betaalbaarheid' is uitgewerkt in de doelgroepenverordening. In dit plan kan hier echter niet meer randvoorwaardelijk op gestuurd worden door in het verleden gemaakte afspraken. Desondanks wordt met de projectontwikkelaar het gesprek aangegaan over de betaalbaarheid van de te realiseren woningen.

1.2. Het ontwerp van de wijk is kwalitatief hoogwaardig.

We verwerken alle geldende eisen op het gebied van groen, water, parkeren, verkeer en het woonprogramma. Deze eisen vormden de randvoorwaarden voor het stedenbouwkundig ontwerp. Met name het hoge percentage groen zorgt voor een fijne en gezonde woonomgeving en past het binnen de opgave om meer aandacht te hebben voor klimaatadaptatie en hittestress.

1.3. De wijk is geïnformeerd over het stedenbouwkundig ontwerp.

Het stedenbouwkundig ontwerp is opgesteld in opdracht van de gemeente. Dit ontwerp is op 1 november 2022 gepresenteerd aan de omwonenden op een inloopavond waarbij ongeveer 60 personen aanwezig waren. Het gepresenteerde ontwerp is door de aanwezigen goed ontvangen.

1.4. Er zijn geen zienswijzen ingediend

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan Afhang fase D ter inzage heeft gelegen, zijn er geen zienswijzen binnengekomen. Er zijn vragen gesteld over verkeer in relatie tot de basisschool die ten noorden van het plangebied Afhang fase D geprojecteerd is. Hierover krijgt de gemeenteraad een apart voorstel. De verkeerssituatie wordt uitgelegd in het voorstel voor het bestemmingsplan van de school.

vervolg raadsvoorstel

1.5. De gemeente vindt deze plek geschikt, de structuurvisie bevestigt dit.

Het plangebied ligt binnen deelgebied 6A uit de gemeentelijke structuurvisie, centrumdorp Horst. Voor projectmatige woningbouw geldt binnen de centrumkern een meedenkende grondhouding (ja, mits). De voorwaarde voor projectmatige woningbouw is dat het aansluit bij de bestaande kern. Dit plan verdicht het uitbreidingsgebied De Afhang. Het is een van de fases die in het uitbreidingsgebied zijn opgenomen.

1.6. Het vaststellen van het bestemmingsplan is nodig om de 80 woningen juridisch mogelijk te maken

De locatie Afhang fase D ligt binnen het bestemmingsplan van De Afhang. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Groen', 'Wonen', 'Woongebied' en Verkeer. Het woningbouwplan past niet rechtstreeks en er zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden die de beoogde woonwijk kunnen toestaan. Om mee te kunnen werken aan deze woningbouwontwikkeling is het nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

1.7. Meewerken aan het initiatief is ruimtelijk akkoord.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op aspecten van milieu, (bodem, lucht, geluid, externe veiligheid), archeologie, natuur en landschap, flora en fauna, verkeer, waterhuishouding en economische uitvoerbaarheid. Voor het aspect bodem is er nog een vervolgonderzoek uitgevoerd, zodat eventuele bodemverontreinigingen gesaneerd kunnen worden tijdens de grondwerkzaamheden voordat er mensen in het gebied Afhang fase D gaan wonen. Daarnaast is er door het college een besluit hogere grenswaarden voor het aspect geluid genomen. Dit besluit zorgt ervoor dat woningen waar een hogere geluidsbelasting op de gevel plaatsvindt, geluidswerende maatregelen in de gevel moeten hebben. Bij de vergunningverlening voor het bouwen van die woningen worden de maatregelen gecheckt. De maatregelen zorgen ervoor dat er een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd wordt voor de bewoners. In de toelichting wordt nader onderbouwd waarom en op welke wijze de ontwikkeling geen belemmeringen oplevert voor de omgeving of belemmeringen ondervindt van de omgeving.

1.8. Het is wettelijk verplicht dat de gemeenteraad moet een bestemmingsplan met een ondergrond van de verbeelding die is ontleend aan de GBKN-kaart, zowel digitaal als op papier vaststelt.

Een bestemmingsplan wordt digitaal vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeenteraad ook een papieren bestemmingsplan vaststelt.

Kanttekeningen

1.1. Voor archeologie wordt er nog vervolgonderzoek uitgevoerd

Op dit moment is er een klein deel van het plan met een archeologische dubbelbestemming. Voor dat deel ter plaatse van de bestemming verkeer en wonen, wordt er voor archeologie nog onderzoek uitgevoerd. Als dit voor de vaststelling wordt afgerond, vervalt de archeologische dubbelbestemming op deze plekken. De archeologische dubbelbestemming blijft dan enkel in takt in de gebieden waar we geen grondwerkzaamheden gaan uitvoeren in het kader van bouw- en woonrijp maken van het plangebied.

Financiële consequenties

Voor het gebied de Afhang fase 2 geldt de verplichting om een exploitatieplan (is een vorm van kostenverhaal onder de Wro) vast te stellen gelijktijdig met het bestemmingsplan omdat niet alle gronden bij aanvang van het

vervolg raadsvoorstel

project eigendom waren van de gemeente. Dat is bij het moederplan (bestemmingsplan) gedaan en vervolgens moet dit ook bij een aanpassing van het bestemmingsplan en/of bij een structurele wijziging.

Dit exploitatieplan waarborgt dat de gemeente de gemaakte en te maken kosten in het gebied kan verhalen op een eigenaar die zelf wil gaan ontwikkelen. Die betaalt dan een exploitatieplanbijdrage (lees: afdracht). Door de voortgang van het project, prijsstijgingen in de loop van de tijd, verlenging van het project en ruimtelijke planaanpassingen kunnen de exploitatiebijdragen in de loop van de tijd schommelen.

In deze 8^e herziening zijn al deze aspecten meegenomen en verwerkt.

Een eventueel te ontvangen exploitatiebijdrage van een eigenaar wordt als opbrengst in de grondexploitatie (grex) de Afhang verwerkt zodra er overeenstemming met een eigenaar is. Bij de actualisatie van de grex bij de jaarrekening 2022 zijn de reeds afgesproken exploitatiebijdragen verwerkt in de grex. Daarom is de impact van deze 8^e herziening van het exploitatieplan op de grex de Afhang neutraal.

Vervolgtraject / communicatie

- Als de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, vindt publicatie van het bestemmingsplan plaats op www.ruimtelijkeplannen.nl, de gemeentelijke website (www.horstaandemaas.nl), in de Hallo en op www.officiëlebekendmakingen.nl.
- Daags na de publicatie worden het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken gedurende zes weken fysiek ter inzage gelegd in het gemeentehuis.
- Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn beroep instellen bij de Raad van State.
- Als het plan onherroepelijk wordt, kunnen er 73, maximaal 80 woningen worden gerealiseerd. Hiervoor wordt een vergunning aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,

De burgemeester,

drs. R.F.I. Palmen

De secretaris,

mr. L.M.C. Beckers

vervolg raadsvoorstel

Bijlagen

1. Bestemmingsplan verbeelding
2. Bestemmingsplan regels
3. Bestemmingsplan toelichting
4. 8^e herziening exploitatieplan – op structurele onderdelen
5. 8^e herziening exploitatieplan – geconsolideerde versie

raadsbesluit

Bijlage van gemeentebladnummer 2023.068

De raad van de gemeente Horst aan de Maas;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 augustus 2023,
gemeentebladnummer 2023.068;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Afhang fase D, te Horst' dat conform artikel 1.2.4. van Besluit ruimtelijke ordening vast te stellen op een GBKN-ondergrond.
2. Het exploitatieplan "8e herziening exploitatieplan de Afhang op structurele onderdelen" vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24 oktober 2023.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

drs. R.F.I. Palmen

De griffier,

mr. R.J.M. Poels